CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

Comité permanent des finances

FINA • NUMÉRO 162 • 1re SESSION • 42e LÉGISLATURE

TÉMOIGNAGES

Le mercredi 13 juin 2018

Président

L'honorable Wayne Easter

Comité permanent des finances

Le mercredi 13 juin 2018

● (1615)

[*Traduction*]

Le président (L'hon. Wayne Easter (Malpeque, Lib.)): La séance est ouverte. Comme l'indique l'ordre du jour, nous allons nous pencher en séance publique sur des travaux du Comité et nous siégerons ensuite à huis clos afin de donner des instructions pour la rédaction du rapport sur la Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes.

Monsieur Kmiec, je crois que vous avez une motion.

M. Tom Kmiec (Calgary Shepard, PCC): Merci, monsieur le président, et merci de me permettre d'en discuter en séance publique.

Je veux d'abord m'assurer que nous savons de quelle motion il s'agit, car j'en ai présenté quelques-unes au Comité. Celle-ci vise à créer un sous-comité pour étudier les modifications au régime hypothécaire issues de la ligne directrice B-20. Je crois que c'est la solution la plus élégante qui soit pour éviter d'accaparer directement le temps du Comité à l'automne. La motion créerait un sous-comité qui permettrait d'étudier les modifications au régime hypothécaire issues de la ligne directrice B-20.

Vous avez déjà rejeté ma motion, et j'y reviens donc en espérant vous convaincre que c'est une bonne idée. J'espère trouver une sorte de solution amiable afin que nous envisagions la tenue de quelques réunions à l'automne — à ce stade-ci, je parle de l'automne — pour qu'un sous-comité puisse examiner les modifications au régime hypothécaire issues de la ligne directrice B-20.

J'ai quelques points à passer en revue pour faire valoir le bien-fondé de l'idée. Je vais faire référence au rapport d'avril 2017 du Comité, intitulé *Les marchés de l'habitation du Canada: avantages, obstacles et équilibre*, car je crois qu'il offre un bon parallèle entre ce que le gouvernement du Canada a fait et l'ensemble de mesures recommandées par le Comité auxquelles le gouvernement n'a pas du tout donné suite. C'est le premier point que je veux aborder.

Dans le rapport sur les prêts hypothécaires, nous pouvons lire les recommandations à la page 53. Il y en a trois que le gouvernement a carrément ignorées.

Il est recommandé que « le gouvernement du Canada examine la possibilité d'offrir un soutien accru aux acheteurs d'une première maison. » Depuis la parution de ce rapport, j'estime que les changements issus de la ligne directrice B-20 ont à vrai dire nui aux acheteurs d'une première maison. J'ai parlé à des courtiers en hypothèques en Alberta et en Ontario qui m'ont donné des exemples d'acheteurs d'une première maison qui ont été pénalisés par ces règles. Le taux de simulation de crise de 2 % est trop élevé.

Comme je l'ai déjà mentionné devant le Comité, je ne suis pas contre la simulation de crise, mais je pense que nous devrions envisager de recommander au gouvernement d'y apporter un changement, un taux varié, par exemple en fonction de la période d'amortissement de l'hypothèque. Peu importe ce qu'il en est, la question mérite d'être étudiée pour trouver une solution. Le Comité a recommandé que le gouvernement « examine la possibilité d'offrir un soutien accru aux acheteurs d'une première maison », et le BSIF a ensuite proposé au début de l'année dans la ligne directrice B-20 ce changement aux règles, qui nuit aux acheteurs d'une première maison.

La quatrième recommandation est que « le gouvernement du Canada veille à ce qu'aucun nouveau changement à la réglementation canadienne sur les prêts hypothécaires ne soit apporté jusqu'à ce qu'une période de temps suffisante se soit écoulée pour évaluer les effets des modifications du 3 octobre 2016 à la réglementation. »

Quatre importants changements ont été apportés aux règles hypothécaires, y compris les modifications issues de la ligne directrice B-20. J'estime donc que le Comité a donné des instructions et son opinion au gouvernement en fonction de ce qui est ressorti de quelques réunions consacrées à l'étude du marché immobilier au Canada. Il lui a dit de ne pas apporter d'autres changements avant de voir un équilibre sur les différents marchés immobiliers ainsi que les répercussions observées sur ces marchés. Ce n'est pas ce qui est arrivé. En fait, on continue... Je vais parler d'autres modifications apportées au régime hypothécaire pour ouvrir la voie aux modifications issues de la ligne directrice B-20 du BSIF.

L'ensemble du rapport, dans sa version originale, dit que « l'étude se concentre sur l'incidence du marché immobilier sur le système financier du Canada et sur les défis liés à l'accès à la propriété résidentielle. » Une fois de plus, lorsqu'on fait un parallèle avec ma motion, on constate que ce n'est pas la même chose. Par conséquent, je veux que nous nous penchions sur les modifications au régime hypothécaire issues de la ligne directrice B-20 puisqu'elles ont une incidence sur un ensemble de personnes au Canada. Pour vous rafraîchir la mémoire, elles visent les acheteurs d'une première maison, les jeunes familles, les familles monoparentales, les nouveaux Canadiens et des segments de la population qui sont habituellement sous-représentés dans l'immobilier.

Je pense qu'on peut faire valoir que l'étude précédente portait sur les marchés immobiliers en général. C'était une étude de portée très générale, tandis que celle-ci porte précisément sur les modifications au régime hypothécaire issues de la ligne directrice B-20, car j'estime qu'elles ont eu une plus forte incidence sur les propriétaires résidentiels, qui en souffrent davantage. C'est la raison pour laquelle je crois que la question mérite d'être étudiée. Je ne veux pas prendre le temps du Comité à l'automne. Je crois qu'il convient plutôt de créer un sous-comité de sept membres qui pourraient entendre des témoins, produire un rapport et donner de nouveaux conseils au gouvernement. C'est ce que demande ma dernière motion.

La cinquième recommandation du rapport précédent est que « le gouvernement du Canada veille à ce que les règles hypothécaires demeurent équitables pour tous les prêteurs hypothécaires. » Je suis d'avis que ce n'est pas le cas dans les faits. Les dernières modifications réglementaires issues de la ligne directrice B-20 ne sont pas équitables pour eux, car elles ne s'appliquent pas de la même façon aux coopératives de crédit, qui ne sont pas assujetties à la simulation de crise. Certaines s'y prennent autrement, notamment à l'aide d'une simulation de scénario choc de 200 points de base, ce qui est l'équivalent direct du taux de simulation de crise de 2 %. D'autres font varier le taux, ou font ce que j'estime être une bonne solution, c'est-à-dire appliquer une sorte de taux du marché établi en fonction de la hausse à laquelle elles s'attendent.

● (1620)

Je crois que le rapport précédent du Comité est louable, mais le gouvernement n'a pas suivi ses recommandations, ce qui explique pourquoi nous devrions nous pencher de nouveau sur la question, mais plus précisément sur les changements au régime hypothécaire issus de la ligne directrice B-20. Je crois que la question mérite d'être étudiée.

Pour rafraîchir la mémoire des députés en ce qui a trait à ces changements, j'ai mentionné qu'on les a apportés après la présentation du rapport — comme je l'ai dit, il y en avait quatre. Le BSIF a annoncé la version finale de la ligne directrice B-20, et le gouvernement de l'Ontario a également annoncé un plan pour le logement équitable, ce qui a encore une fois eu un effet sur les hypothèques. De plus, après l'annonce par le BSIF de ces changements issus de la ligne directrice, le gouvernement de la Colombie-Britannique a dévoilé à Vancouver une stratégie sur le logement de 10 ans.

De nombreux changements annoncés ont eu une incidence sur les hypothèques, sur le genre de biens immobiliers que les Canadiens songent à acheter. Une fois de plus, j'ai écouté beaucoup de courtiers en hypothèques et d'agents immobiliers, et j'ai fait du porte-à-porte vendredi dernier pour entendre mes concitoyens. Je vis dans une zone très suburbaine de Calgary. Je dirais que les nouveaux logements, âgés peut-être de 20 à 25 ans, recouvrent 75 % de ma circonscription. C'est le parc de logements de mon coin. Je sais que ma maison a maintenant autour de 7 ans, mais la collectivité où elle se trouve a probablement 15 ans. Elle n'existait même pas quand je me suis établi à Calgary. C'était juste le rêve d'une personne qui voulait créer un endroit qui s'appelle Auburn Bay.

La vaste majorité de mes concitoyens ont une hypothèque, et ils seront très nombreux à la renouveler cette année — ces chiffres sont disponibles. Beaucoup de personnes en sont rendues là cette année. Elles optent pour des prêts hypothécaires à plus court terme compte tenu des faibles taux d'intérêt. L'objectif devait consister à s'assurer que les gens sont plus prudents au moment de consentir un prêt, mais dans les faits, les prêts hypothécaires contractés sont à plus court terme. À mon avis, ce que nous voulons, c'est une plus longue période d'amortissement, mais je répète que je ne peux pas vous dire quelle est la meilleure solution sans mener une étude exhaustive ni entendre de témoins. Je ne réclame pas de séances réparties sur de nombreux mois. Je pense que quatre ou six réunions suffiraient pour consulter les associations immobilières et entendre directement le BSIF au sujet de ces changements au régime hypothécaire, entre autres choses.

Il y a eu un symposium à Ottawa — je crois que c'était il y a deux semaines —, et des représentants du BSIF ont été invités. Je pense que c'était une association financière et hypothécaire, une association professionnelle. Le mandat du BSIF n'est pas de refroidir des marchés immobiliers surchauffés.

Quand on leur a demandé pourquoi ils avaient présenté la ligne directrice B-20, pourquoi ils avaient instauré ainsi ces règles, un représentant a dit que c'était pour protéger la solvabilité des banques, ce qui est une affirmation intéressante quand on sait que dans de nombreux autres échanges, il est question de refroidir un marché immobilier qui surchauffe. Ce que je dirais, c'est que si on applique ces règles d'un bout à l'autre du pays de la façon que le Comité avait essentiellement déconseillée, ce n'est pas la bonne façon de procéder. Si l'objectif était de réduire les prix et de répondre à la préoccupation concernant les prêts prudentiels à Toronto et à Vancouver, il aurait fallu considérer ces villes comme des marchés distincts, car il y a eu d'importantes répercussions sur Calgary, Edmonton, Kelowna et d'autres collectivités plus petites. Les prix ont diminué, les volumes ont augmenté en flèche, et je pense que c'est la mauvaise approche.

Une fois de plus, comme je l'ai dit plus tôt, je ne réclame pas l'élimination de la simulation de crise. Je demande plutôt une étude sur le sujet, sur la ligne directrice B-20, afin de recueillir de l'information et de voir quelles ont été les répercussions. Le gouverneur de la Banque du Canada a dit qu'il lui faudrait jusqu'à un an pour mener cette étude. Je pense qu'on pourrait raisonnablement la faire à l'automne. De nombreuses données du secteur privé pourraient être présentées au Comité et complétées. On pourrait produire un rapport d'ici décembre et en saisir le gouvernement à temps, avant le dépôt du prochain budget, et il pourrait s'en servir pour prendre des décisions reflétées dans le budget proprement dit s'il souhaite vraiment aider les acheteurs d'une première maison et les nouveaux Canadiens à faire leur premier pas dans le marché immobilier, ainsi que ceux qui grimpent les échelons dans le marché et ceux qui les descendent. Un grand nombre de personnes achètent de plus petites propriétés.

C'est pourquoi la question mérite que nous lui accordions du temps. Il vaut la peine de créer un sous-comité de notre comité, à moins que les députés croient, comme je l'ai déjà dit, que nous puissions étudier la question à l'automne. Je serais heureux de le faire. C'est également avec plaisir que j'envisagerais des amendements, ou peut-être une contre-motion. Une fois de plus, je tiens à trouver un moyen d'étudier le marché immobilier et ces règles, car elles ont de grandes répercussions sur mes concitoyens. J'en ai certains qui ont échoué au test de simulation de crise et qui ne peuvent pas s'adresser à un autre prêteur. J'ai aussi des concitoyens qui songent, à ce stade-ci, à s'adresser à des prêteurs non réglementés. Certains paieront des pénalités. De nombreuses personnes ne comprennent pas très bien les règles et sont préoccupées. C'est pour elles une source de stress, après s'être informées auprès de leurs prêteurs actuels des répercussions de ces règles dans leur situation.

Certains ont contracté une nouvelle hypothèque à un taux plus élevé. Au bout du compte, une journée ou un mois plus tard, ils paient plus qu'avant. Je ne pense pas que c'était l'objectif.

● (1625)

Nous savons que jusqu'à 100 000 Canadiens seront touchés: 50 000 ne pourront pas se qualifier pour acheter une première maison — probablement le premier bien immobilier dans lequel ils auraient vécu —, tandis que 50 000 autres ne pourront pas renégocier leur hypothèque.

Je ne veux pas trop accaparer le temps du Comité. Je remercie le président de m'avoir permis de présenter mes arguments en séance publique, et je suis impatient de débattre de la question.

Le président: Bien. Jusqu'à maintenant, nous avons M. Sorbara et M. Albas sur la liste.

M. Francesco Sorbara (Vaughan—Woodbridge, Lib.): Merci, monsieur le président et monsieur Kmiec, mon collègue qui représente très bien sa circonscription.

Pour être aussi franc que possible, merci de votre intervention.

J'ai deux ou trois choses à dire sur le marché immobilier. Le marché immobilier du Canada se porte très bien depuis de nombreuses années. Il était très sain lorsque l'ancien ministre des Finances, le ministre Flaherty — qu'il repose en paix — a commencé à changer les règles hypothécaires sur la longueur de l'amortissement. À un moment donné, on pouvait amortir un prêt hypothécaire sur 40 ans sans mise de fonds, et le ministre Flaherty a ensuite changé cette règle, et beaucoup d'autres. Il a apporté environ sept ou huit changements pendant cette période.

Par la suite, quand nous avons formé le gouvernement, nous avons aussi prudemment pris un certain nombre de mesures pour limiter l'endettement des ménages canadiens. La semaine dernière, la Banque du Canada a publié sa revue du système financier et a dit que la qualité de la dette que les Canadiens contractent s'améliore, qu'ils ne se surendettent pas.

Nous avons fait une étude approfondie sur le logement. Le Comité a formulé des recommandations. Nous avons entendu les représentants de l'Association des courtiers hypothécaires du Canada, et l'une de leurs recommandations était de recourir à la simulation de crise tant pour les prêts hypothécaires à faible ratio que ceux à ratio élevé. Ils ont rencontré beaucoup d'entre nous, le ministre, les fonctionnaires et ainsi de suite. Ils étaient favorables à cette mesure.

À propos du refinancement de propriétés hypothéquées — je sais, Tom, que vous en avez parlé —, rien dans la ligne directrice B-20 n'empêche les gens de renouveler leur hypothèque, à condition toutefois qu'ils gardent le même prêteur. Quand j'ai renouvelé l'hypothèque de ma maison il y a environ un mois et demi, je n'ai pas été contraint de satisfaire l'exigence de simulation de crise puisque j'ai gardé le même prêteur hypothécaire.

Pour ce qui est de la simulation de scénario choc de 200 points de base — ou peu importe le nombre de points et la façon de le calculer —, comme vous, Tom, des gens m'ont demandé si ce chiffre est trop élevé. La variation du nombre de points de base est-elle trop prononcée? Je me suis penché là-dessus, et il reste encore à voir si l'écart est trop prononcé ou s'il est adéquat.

Lorsque le BSIF a préparé la ligne directrice B-20 — et il y a également la B-21 —, deux règles ont été soulevées pour nous orienter, si je puis dire. Elles sont entrées en vigueur en janvier. Elles ont fait l'objet d'échanges pendant un bon moment, et les différentes associations soutenaient une grande partie des mesures prévues, notamment la simulation de crise appliquée aux prêts à nouveau ratio ainsi qu'à ratio élevé et à faible ratio pour l'assurance de la SCHL et ainsi de suite.

Premièrement, on n'a pas encore recueilli assez de données pour voir quel effet ces changements ont eu sur notre marché immobilier; deuxièmement, nous pourrions considérer le BSIF comme un organisme indépendant du gouvernement dans sa propre forme. À propos de ce que vous avez dit, à savoir que le gouvernement ne suit pas les recommandations du rapport du Comité des finances, je pense qu'on peut avoir une opinion divergente selon ce qu'on entend par gouvernement.

Depuis que le ministre a apporté les changements au marché immobilier, il n'y en a pas eu d'autres. Je pense qu'il incombe au Comité de suivre de près le marché immobilier canadien. Une maison est le plus important investissement d'un citoyen, et nous devons veiller à ce qu'elle ne perde pas de valeur, comme ce fut le cas aux États-Unis.

Selon mon avis professionnel, en tant que personne qui suit de très près le marché, les mesures mises en place sont prudentes, mais en même temps, nous avons besoin d'un certain nombre de trimestres pour voir la direction que prendra le marché immobilier canadien.

● (1630)

Tom, je comprends votre inquiétude concernant la propagation. Je comprends très bien ce problème. Si la propagation touche les acheteurs d'une première maison, nous devons en être conscients. Si cette tendance se dessine, nous devons nous assurer de faire le suivi des données. Il a été question d'un problème d'approvisionnement. Je pense qu'un ancien premier ministre de la Colombie-Britannique vient de se prononcer sur la question: Mike Harcourt a laissé entendre que la question de l'approvisionnement est préoccupante. Il n'y a pas de crise du logement à Vancouver. Il y a plutôt une crise d'approvisionnement dans le logement unifamilial. C'est très complexe.

Pour le moment, je ne peux pas appuyer une étude en sous-comité, surtout en période prébudgétaire. Je suis prêt à réexaminer la question en 2019, lorsque nous aurons d'autres trimestres de données. Mais à l'heure actuelle, je ne vois pas comment nous pouvons avoir une idée claire de ce qui se passe sans obtenir beaucoup plus de données et de directives. Les taux d'intérêt ont grimpé parce que l'économie se porte très bien. Les taux du marché des obligations, qui déterminent les taux du marché hypothécaire, ont augmenté parce que l'économie fonctionne presque à plein régime, et nous en profitons. Les taux variables à court terme ont également augmenté parce que la Banque du Canada a réagi de façon appropriée.

C'est mon point de vue. Merci d'avoir présenté cette idée.

Le président: Bien.

Sur ma liste, j'ai M. Albas, M. Fergus et M. Dusseault.

M. Dan Albas (Central Okanagan—Similkameen—Nicola, PCC): Merci.

Je pense que la suggestion de créer un sous-comité est bonne. Nous savons à quel point il peut être difficile pour tous les membres de suivre le rythme, et cela nous aidera à cibler notre attention.

Contrairement aux commentaires antérieurs de M. Sorbara, le Comité a recommandé que le gouvernement du Canada veille à ce qu'aucun autre changement à la réglementation hypothécaire du pays ne s'opère avant d'avoir eu le temps d'évaluer les répercussions des modifications apportées aux règlements le 3 octobre 2016.

Nous avons formulé cette recommandation avec les données que nous avions à l'époque. Nous n'avons eu aucun problème à le faire, mais le Bureau du surintendant des institutions financières, ou BSIF, a tout de même apporté certains des changements que mon collègue, M. Kmiec, a mentionnés. À un moment donné, nous avons jugé avoir suffisamment de données pour savoir que ces changements devaient être assimilés avant que le gouvernement ne prenne d'autres mesures. Je trouve juste que ses électeurs aient exprimé des préoccupations. J'entends les mêmes inquiétudes de la part des miens.

Mais en ce qui concerne ce qu'on appelle le portefeuille non assuré, des gens ont eu des expériences contraires à ce que le député Sorbara a dit simplement parce qu'ils ont constaté qu'ils sont coincés dans une position. En raison de l'opinion de certaines institutions de personnes qui tentent de renouveler leur hypothèque, ces gens ont été forcés d'accepter les prix parce qu'ils ne répondent plus aux critères d'admissibilité d'un autre prêteur, en vertu du nouveau test de résistance.

Je m'inquiète de l'incidence de ces mesures sur ces consommateurs, mais de façon plus générale, nous avons entendu... Je suis plutôt fier d'avoir assisté à la conférence nationale des professionnels du crédit hypothécaire à Niagara en décembre dernier, où les participants craignaient que cela ait un effet sur la compétitivité du marché, alors que certains prêteurs spécialisés seraient écartés. Encore une fois, nous avons entendu des représentants du BSIF dire ici que ce n'est pas leur travail, qu'ils fixent simplement les règles, puis que la façon dont le marché se comporte ne leur appartient pas. Je pense qu'il serait maintenant important pour nous de vérifier quels changements structurels sont survenus. Auparavant, la politique du gouvernement canadien préconisait un marché stable pour les acheteurs de maisons, mais nous voulions également que le marché soit concurrentiel. Je pense que les deux tiers de l'ancien triangle politique sont maintenant grandement remis en question.

Même si je peux certainement comprendre que tous les membres ne veulent pas participer à ce processus, je pense qu'un sous-comité serait convenable. Je serais heureux d'en faire partie. C'est une question qui est importante pour ma circonscription, mais en plus, je suis très préoccupé par la compétitivité de l'industrie et de ses répercussions sur les consommateurs, qu'ils se trouvent dans de grands centres urbains comme Toronto ou Vancouver, ou dans une petite région comme Keremeos, Logan Lake ou Quesnel, en Colombie-Britannique. Je pense à tous ces endroits qui seraient touchés par la question.

Monsieur le président, j'encourage les membres à accepter. Vous pouvez même appuyer la motion et laisser la place à quelqu'un d'autre qui tient particulièrement à ce sous-comité, et qui sait qu'il ferait du bon travail. Je crois que nous respectons tous les talents des autres membres du Comité.

Je vous remercie.

● (1635)

Le président: Merci, monsieur Albas.

Monsieur Fergus.

[*Français*]

M. Greg Fergus (Hull—Aylmer, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

J'aimerais remercier mon honorable collègue d'avoir présenté cette motion et ce sujet à étudier.

Un des plaisirs que j'ai, en tant que député membre de ce comité, est d'apprendre beaucoup de choses. Je siège à ce comité depuis presque deux ans et cela m'a permis d'approfondir mes connaissances des dossiers financiers. C'est ce qui s'est passé récemment dans notre dernier déplacement à l'étranger concernant le blanchiment d'argent. Je suis content que nous ayons l'occasion d'avoir une bonne discussion à ce sujet aujourd'hui.

Je reviens à la motion qui a été présentée. Je lève mon chapeau à mes collègue des circonscriptions de Calgary Shepard et de Vaughan —Woodbridge, qui connaissent ce dossier mieux que moi.

Je vais profiter du fait que mon collègue de Calgary Shepard ait manifesté une certaine flexibilité dans son discours lors de présentation de sa motion.

Au cours des six prochains mois, ce comité devra se pencher sur deux grands sujets. Tout d'abord, nous devons terminer notre étude sur le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. D'après ce que nous avons appris la semaine dernière, il nous reste beaucoup de travail à faire. Nous dépasserons peut-être la date d'échéance que nous avions fixée. Nous en discuterons à huis clos dans quelques minutes.

Ensuite, il y aura les consultations prébudgétaires, qui sont énormes. Tous les députés qui siègent à ce comité sont expérimentés et savent bien que les témoignages sur ce sujet prendront plusieurs semaines. À l'automne, nous prendrons des dizaines et même des centaines d'heures pour entendre des témoignages, puis nous devrons soumettre notre rapport avant la fin de l'année.

Voici ce qui me préoccupe au sujet de cette motion. Allons-nous vraiment avoir le temps de faire du bon travail? Même si le député a fait montre de générosité en disant qu'il y aurait une limite de quatre réunions et que la question serait étudiée par un sous-comité, je me demande s'il est réaliste de croire que nous pourrons terminer cette étude avant la fin de l'année.

Si mon collègue était plus flexible relativement aux dates de début et de fin de l'étude qu'il propose, je serais très ouvert à sa suggestion. J'espère qu'il pourra démontrer une certaine flexibilité à cet égard.

Merci, monsieur le président.

● (1640)

[*Traduction*]

Le président: Monsieur Dusseault, après quoi ce sera M. Kmiec.

[*Français*]

M. Pierre-Luc Dusseault (Sherbrooke, NPD): Merci, monsieur le président.

Je vais être très bref, parce que je sais qu'il y a d'autres points à l'ordre du jour.

J'aimerais simplement manifester mon appui à la motion de mon collègue. Cette étude permettrait d'aborder certains aspects liés à l'accès à la propriété, qui est une question importante pour moi et pour le NPD. Il faut faciliter l'accès à la propriété, mais il faut aussi préserver la stabilité financière de notre pays et nous prémunir des écueils potentiels d'une trop grande latitude quant aux prêts hypothécaires. Ce serait une belle occasion d'examiner toute cette question et de trouver des solutions pour faciliter l'accès à la propriété, qui constitue un problème dans plusieurs communautés.

Je remercie mon collègue de son initiative. Je serai heureux d'appuyer sa démarche, qui nous permettra d'analyser plus avant cette question.

[*Traduction*]

Le président: Monsieur Kmiec

M. Tom Kmiec: Je vais passer en revue certains des points soulevés par M. Sorbara. Tout d'abord, lors de l'étude précédente, vous avez mentionné avoir entendu l'Association des courtiers hypothécaires du Canada dire que le test de résistance devrait s'appliquer aux hypothèques à ratio à la fois faible et élevé — je les appelle ainsi, même si ce n'est pas le bon terme. Je doute toutefois que les représentants aient demandé d'appliquer un test de résistance de 200 points de base. C'est ce qui inquiète beaucoup la population. D'autres changements accompagnent la réglementation B-20, mais c'est expressément le test de résistance qui est à l'origine de 95 % des préoccupations soulevées par mes électeurs.

Comme je l'ai dit, je ne suis pas contre un test de résistance, au même titre que les courtiers hypothécaires, mais je pense qu'il faut déterminer la quantité et décider si on l'applique à tout le monde, qu'il s'agisse d'une hypothèque variable ou fixe, d'une durée de deux, cinq ou sept ans. Il devrait y avoir une certaine marge de manoeuvre à ce chapitre, mais j'ignore quel serait le seuil convenable. C'est là que la preuve entre en ligne de compte.

Comme vous l'avez dit, une personne qui ne change pas de prêteur n'est pas soumise au test de résistance, mais cela l'empêche de magasiner pour obtenir le meilleur taux possible. C'est ce qui suscite beaucoup d'inquiétude, car c'est lors du renouvellement — et je n'utilise probablement pas le bon terme technique — que beaucoup de gens se font coincer. C'est ce qui préoccupe les gens. Quelques personnes m'ont dit que leur taux avait augmenté parce qu'elles n'ont pas pu magasiner pour obtenir le meilleur prix.

En ce qui concerne l'argument selon lequel il ne s'est pas passé assez de temps pour recueillir suffisamment de preuves ou de données, si l'étude est commencée en juin, elle se poursuivra de toute évidence à l'automne. J'accepterais volontiers de modifier la motion raisonnablement de façon à ce que l'étude commence le 1er novembre, disons. Nous pourrions ainsi prendre du temps en novembre pour réaliser l'étude, de façon à ne pas être en conflit avec d'autres travaux. Étant donné qu'un sous-comité serait créé, rien ne garantit que nous redoublerions tous nos efforts. D'autres députés de la Chambre des communes se spécialisent dans ce domaine parce qu'ils étaient soit des courtiers en hypothèques, soit des agents immobiliers dans leur vie antérieure, de sorte que nous n'avons pas à doubler le travail au sein du Comité.

Si nous trouvons une autre façon de réaliser une étude sur l'hypothèque au sein du Comité principal, je serais heureux de proposer une telle motion. Si vous vous souvenez, j'ai proposé il y a quelques semaines une motion que vous avez rejetée. C'est pourquoi je ramène le sujet et je propose cet autre moyen élégant de trouver une solution.

[*Français*]

Monsieur Fergus, vous avez dit qu'il pourrait y avoir beaucoup de travail à faire dans le cadre de deux autres dossiers. Je suis d'accord avec vous. Il y a les tables rondes et les séances prébudgétaires que tient ce comité. Il y a aussi l'étude que nous avons commencée et presque terminée. C'est un autre dossier important que nous devrions finir. C'est pourquoi je propose qu'un sous-comité du Comité permanent des finances soit créé pour que nous, qui siégeons présentement au Comité, puissions nous concentrer sur les deux autres dossiers. Un sous-comité se pencherait sur les hypothèques et le test de tension.

C'est à l'égard de la ligne directrice B-20 que l'étude est vraiment importante. Je pense donc qu'une étude approfondie serait de mise. Il pourrait y avoir entre deux ou quatre rencontres, c'est négociable. Il faudrait allouer suffisamment de temps aux diverses associations et aux gens qui travaillent dans le secteur pour se préparer. L'étude pourrait commencer en novembre. Je parle de novembre, mais ce n'est qu'un exemple. Je crois que cela permettrait aux gens du secteur de la construction de commencer à faire la collecte de ces données en vue de les présenter au Comité. Il va s'agir de déterminer si, oui ou non, la ligne directrice B-20 sur les pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels a atteint les objectifs visés ou s'il y a eu des répercussions néfastes sur certaines portions du marché, spécialement du marché résidentiel.

● (1645)

[*Traduction*]

Je vais revenir sur une autre chose que M. Sorbara a dite, puis je vais m'arrêter. C'est à propos des mises en chantier. Il a mentionné un problème d'approvisionnement. Je suis d'accord, et c'est une chose que j'entends constamment de la part des agents immobiliers et des courtiers.

Une étude révèle que les mises en chantier au Canada ont diminué en mai. C'est dans « L'Observateur du logement » du 8 juin 2018, publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, qu'on apprend que « la tendance nationale des mises en chantier d'habitations a baissé après avoir été stable pendant plusieurs mois ». C'est donc à la baisse.

Le rapport d'étude poursuit en disant que cela « concorde avec le repli des mises en chantier de logements collectifs en milieu urbain, mises en chantier qui se situent maintenant près de leur moyenne sur 10 ans après avoir atteint pendant plusieurs mois des niveaux historiquement élevés », de sorte que ce volet aussi est en baisse. L'offre a même été touchée, car les constructeurs ne commencent pas à construire maintenant pour mettre l'habitation sur le marché pratiquement un an plus tard. Même eux s'ajustent.

C'est dans les faits saillants mensuels des différents marchés. Il y a Vancouver, Victoria, Saskatoon, Toronto, Brantford, Kingston, Sherbrooke et le Nouveau-Brunswick. On y apprend que les mises en chantier au Nouveau-Brunswick ont chuté de 10 % en mai 2018 par rapport au même mois l'année dernière, ce qui suit une tendance à la baisse des mises en chantier jusqu'à présent en 2018. Cette situation se répète.

Je ne nie pas qu'il y a un problème d'offre, mais cela pourrait aussi être examiné dans le cadre d'une étude sur les lignes directrices B-20 et leur incidence sur le marché. Les prix diminuent, et les volumes aussi, mais pas de manière uniforme dans tous les marchés.

Je dirais que le marché dans lequel je me trouve et les gens de ma circonscription sont beaucoup plus touchés qu'avant, alors qu'il n'y avait pas vraiment de problème sérieux, je pense, en matière de prêt prudentiel. En fait, les gens contractent désormais des prêts hypothécaires à plus court terme, ce qui crée plus de risques pour les banques, et non moins, et les gens acceptent parfois des taux supérieurs; ils ne sont pas très nombreux, mais c'est le cas de certains. Ils paient plus qu'avant à la fin du mois. Je pense que c'est aussi un problème sérieux.

Comme je l'ai dit, je suis prêt à envisager une solution à l'amiable et adopter une motion avant la fin de la session du printemps à propos d'une étude sur l'hypothèque qui débuterait plus tard à la session d'automne. Le Comité a le pouvoir de reporter cette étude hypothécaire pour qu'elle commence ultérieurement. Si je peux modifier ma motion ou en proposer une nouvelle qui donnerait le coup d'envoi à une étude sur l'hypothèque, je serai ravi de le faire.

Le président: Bien, sommes-nous prêts à voter?

M. Greg Fergus: J'ai une question à titre d'information, monsieur le président.

Je ne sais pas comment cela fonctionnerait, mais le député est ouvert à certaines idées. Est-ce une chose qui pourrait être négociée au sein du Comité?

Le président: Eh bien, si la motion est soumise aux voix et adoptée, c'est une chose. Mais si elle est rejetée, ce sera un fait accompli. Si le député souhaite retirer sa motion et parler aux membres du Comité une autre fois, c'est possible, mais ce sont les options qui s'offrent à nous.

Il faudrait le consentement unanime du Comité pour retirer la motion.

Francesco.

M. Francesco Sorbara: Monsieur Kmiec, deux questions sont vraiment au coeur de votre motion. Il y a, d'une part, la propagation du test de résistances et, d'autre part, le fait que lorsqu'une personne renouvelle son hypothèque, elle doit rester avec son prêteur actuel, ce qui, selon vous, limite le choix des consommateurs. C'est ce que vous dites.

Le test de résistance, qu'il soit appliqué à un taux variable de six mois, de un an ou à un taux fixe de cinq ans indépendant de l'amortissement vise à s'assurer que les gens ne contractent pas de dettes qu'ils ne pourront pas rembourser si les taux augmentent. Vous avez relevé deux problèmes qui, selon moi, n'ont besoin ni de motion ni d'étude pour être examinés.

Je suis très heureux d'en discuter et de soulever ces problèmes avec Dan, Pierre et vous. Ce n'est pas un problème du tout. Nous l'avons fait de façon efficace dans d'autres caucus auxquels Dan et moi appartenions, mais de là à utiliser le temps du Comité à l'automne, lors des consultations prébudgétaires — et nous savons à quel point c'est long et exigeant... Je pense simplement que c'est une chose que vous pourriez soulever dans un processus différent; je serais très heureux de travailler avec vous pour aller de l'avant.

● (1650)

Le président: Bien, sommes-nous prêts à voter?

Vous avez le dernier mot, monsieur Kmiec.

M. Tom Kmiec: Préféreriez-vous modifier ma motion pour dire que l'étude commencerait après la fin des consultations prébudgétaires?

M. Francesco Sorbara: Je dirais que non, parce que les consultations prébudgétaires se terminent habituellement juste avant notre départ pour les Fêtes, si ma mémoire est bonne.

M. Tom Kmiec: L'autre chose que je veux mentionner, c'est que je propose qu'un sous-comité s'en occupe, et il ne doit pas nécessairement inclure les membres du Comité principal. Par conséquent, c'est un moyen de contourner le problème de dédoublement du travail. Il pourrait y avoir différents membres de votre caucus, du caucus néo-démocrate et du caucus conservateur qui y participent. Encore une fois, j'essaie d'être raisonnable.

Je croyais avoir entendu M. Fergus s'intéresser à la possibilité de négocier une forme quelconque de motion sur l'hypothèque, une sorte de solution au problème, ce que je suis disposé à faire. J'en serais ravi.

Je ne veux pas retirer ma motion, parce que je n'aime pas faire ce genre de chose, mais sur le plan de la procédure, je pense que les membres du Comité sont autorisés à ajourner le débat sur une motion, sauf erreur. Je veux simplement m'assurer que le caucus ministériel s'engage à en parler en coulisse à un moment donné, et à trouver une solution à l'amiable pour réaliser une étude sur l'hypothèque quelque part à l'automne.

Le président: Pouvez-vous expliquer une chose? Si une motion d'ajournement est proposée, il y aurait...

Le greffier du comité (M. David Gagnon): Ce n'est ni discutable ni modifiable.

Le président: Ce n'est ni discutable ni modifiable, et une telle motion ferait l'objet d'un vote. Il faut le consentement unanime du Comité pour retirer la motion et y revenir.

Dan?

M. Dan Albas: Je veux simplement confirmer que si nous ajournons le débat sur cette motion, le député pourra la proposer à un autre moment, et nous pourrions alors avoir une discussion complète. Peut-être pourrait-il y avoir une entente d'ici là. Il y aurait un vote sur l'ajournement, mais la motion ne serait toujours pas rejetée. Elle serait encore...?

Le président: C'est exact.

M. Dan Albas: D'accord, je voulais juste m'assurer que c'est clair pour tout le monde.

Le président: Bien. Qu'avez-vous dit, Greg?

M. Greg Fergus: Je n'ai pas compris ce qui vient d'être dit.

Le président: Très bien, où en sommes-nous?

M. Tom Kmiec: Nous parlons d'un engagement à trouver une solution à l'amiable.

[*Français*]

Monsieur Fergus, c'est ce que je pensais avoir entendu.

Êtes-vous prêts, du côté du gouvernement, à considérer la possibilité de faire une étude sur les hypothèques entre juin et septembre, soit pendant l'été?

[*Traduction*]

M. Francesco Sorbara: Non.

Le président: Bien.

M. Francesco Sorbara: La réponse à cela est non.

Le président: D'accord, nous allons procéder au vote.

M. Tom Kmiec: Est-ce un vote par appel nominal?

Le président: Oui, un vote par appel nominal.

(La motion est rejetée par 5 voix contre 3. [Voir le *Procès-verbal*])

Le président: Nous allons suspendre la séance quelques minutes, après quoi nous poursuivrons à huis clos.

[*La séance se poursuit à huis clos.*]

Publié en conformité de l'autorité
du Président de la Chambre des communes

PERMISSION DU PRÉSIDENT

Les délibérations de la Chambre des communes et de ses comités sont mises à la disposition du public pour mieux le renseigner. La Chambre conserve néanmoins son privilège parlementaire de contrôler la publication et la diffusion des délibérations et elle possède tous les droits d'auteur sur celles-ci.

Il est permis de reproduire les délibérations de la Chambre et de ses comités, en tout ou en partie, sur n'importe quel support, pourvu que la reproduction soit exacte et qu'elle ne soit pas présentée comme version officielle. Il n'est toutefois pas permis de reproduire, de distribuer ou d'utiliser les délibérations à des fins commerciales visant la réalisation d'un profit financier. Toute reproduction ou utilisation non permise ou non formellement autorisée peut être considérée comme une violation du droit d'auteur aux termes de la *Loi sur le droit d'auteur*. Une autorisation formelle peut être obtenue sur présentation d'une demande écrite au Bureau du Président de la Chambre.

La reproduction conforme à la présente permission ne constitue pas une publication sous l'autorité de la Chambre. Le privilège absolu qui s'applique aux délibérations de la Chambre ne s'étend pas aux reproductions permises. Lorsqu'une reproduction comprend des mémoires présentés à un comité de la Chambre, il peut être nécessaire d'obtenir de leurs auteurs l'autorisation de les reproduire, conformément à la *Loi sur le droit d'auteur*.

La présente permission ne porte pas atteinte aux privilèges, pouvoirs, immunités et droits de la Chambre et de ses comités. Il est entendu que cette permission ne touche pas l'interdiction de contester ou de mettre en cause les délibérations de la Chambre devant les tribunaux ou autrement. La Chambre conserve le droit et le privilège de déclarer l'utilisateur coupable d'outrage au Parlement lorsque la reproduction ou l'utilisation n'est pas conforme à la présente permission.

Aussi disponible sur le site Web de la Chambre des communes
à l'adresse suivante : http://www.noscommunes.ca

Published under the authority of the Speaker of
the House of Commons

SPEAKER'S PERMISSION

The proceedings of the House of Commons and its Committees are hereby made available to provide greater public access. The parliamentary privilege of the House of Commons to control the publication and broadcast of the proceedings of the House of Commons and its Committees is nonetheless reserved. All copyrights therein are also reserved.

Reproduction of the proceedings of the House of Commons and its Committees, in whole or in part and in any medium, is hereby permitted provided that the reproduction is accurate and is not presented as official. This permission does not extend to reproduction, distribution or use for commercial purpose of financial gain. Reproduction or use outside this permission or without authorization may be treated as copyright infringement in accordance with the *Copyright Act*. Authorization may be obtained on written application to the Office of the Speaker of the House of Commons.

Reproduction in accordance with this permission does not constitute publication under the authority of the House of Commons. The absolute privilege that applies to the proceedings of the House of Commons does not extend to these permitted reproductions. Where a reproduction includes briefs to a Committee of the House of Commons, authorization for reproduction may be required from the authors in accordance with the *Copyright Act*.

Nothing in this permission abrogates or derogates from the privileges, powers, immunities and rights of the House of Commons and its Committees. For greater certainty, this permission does not affect the prohibition against impeaching or questioning the proceedings of the House of Commons in courts or otherwise. The House of Commons retains the right and privilege to find users in contempt of Parliament if a reproduction or use is not in accordance with this permission.

Also available on the House of Commons website at the
following address: http://www.ourcommons.ca